



Huurders Vereniging Woonbelang

Postadres: Postbus 75, 6560 AB Groesbeek
E-mail: info@hv-woonbelang.nl
Telefoon: (024) 397 62 54 (van 19.00 tot 20.00 uur)
Website: www.hv-woonbelang.nl

Lid van de Nederlandse Woonbond

CONCEPT VERSLAG ALGEMENE VERGADERING 15 APRIL 2019

Aanwezig:

Bestuur	Jan Rutten (voorzitter), André Cillessen, Adelheid Kouws, Jurriaan Nijkerk, Branko Petkovsek en John Tap
Leden	W. Arnts, J. de Boer, M. Braam, G. de Bruin, P. Farla, H. Gerrits, H. van Groningen, W. ten Haaf, K. Hulstijn, R. Knippenberg, H. Kokke, F. & M. Plamont, W. Rauwers, dhr Te Riele, W. Thijssen, A. Verwijst en L. de Vree
Notulist	Martien Geurts (aspirant bestuurslid)

Afwezig met kennisgeving:

Leden	mw Driessen, H. Nolten, mw Rutjes en mw Sondorp
Oosterpoort	Eugène Jansen (directeur-bestuurder) en Michelle Heijnen-Rook (bestuurssecretaris)
Huurderscommissarissen	Farah Aarts en Lia Roefs

1. Opening en vaststelling agenda

Adelheid Kouws heet de aanwezigen welkom en opent de vergadering om 20.00 uur. Aangezien de termijn als voorzitter van Jan Rutten per 27 maart 2019 is verstreken, zit zij de vergadering voor. De vergadering is akkoord met het voorstel de agendapunten 5.a. Verslag door de kascontrolecommissie en 5.c. Benoeming nieuw lid kascontrolecommissie 2019 tegelijkertijd te behandelen, zodat daarna agendapunt 5.b. Financieel verslag 2018 penningmeester aan de orde kan komen. Aangezien het jaarverslag 2018 secretaris pas ter vergadering beschikbaar was is de vergadering akkoord het betreffende agendapunt 6 door te schuiven naar de Algemene Vergadering van november 2019. Zij doet vervolgens melding van de berichten van verhindering.

De agenda wordt met inachtneming van bovenstaande aanpassingen vastgesteld.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Sociaal Huurakkoord

Jan Rutten wijst op de mogelijkheden tot huurverlaging c.q. huurbevrozing voor dure scheefwoners. **Willy Thijssen** wijst erop dat Oosterpoort niet aan deze mogelijkheid meewerkt. Enkele corporaties hebben zich niet bij het Sociaal Huurakkoord aangesloten. Oosterpoort geeft als reden op dat de huurdersorganisaties met de gemeenten een akkoord tot 2021 over de huurstijging hebben afgesloten, waaraan zij zich houden.

Jan Rutten stelt dat deze mogelijkheid is opgenomen in het Sociaal Huurakkoord, dat is afgesloten tussen de koepelorganisatie van de wooncorporaties Aedes en de Woonbond. Een wooncorporatie moet van goeden huize komen om hieraan niet mee te werken. HV Woonbelang zal hierover in gesprek met Oosterpoort moeten gaan. Het gaat erom dat de individuele huurder recht heeft op wat in het Sociaal Huurakkoord is afgesloten. Het betreft huur tussen € 607,46 en € 720,42 met daaraan gekoppeld een gezamenlijk inkomen van de huurder lager dan € 30.825,-. Over deze kwestie staat informatie op de websites van HV Woonbelang en de Woonbond.

Dhr **Rauwers** vraagt voor welke jaren het Sociaal Huurakkoord geldt. **Jan Rutten** geeft aan dat het Sociaal Huurakkoord geldig is tot en met 2021.

Hoger beroep huurder

Jan Rutten merkt op dat 7 april 2019 het hoger beroep van een huurder tegen de Belastingdienst over de zogenaamde gluurverhoging heeft plaatsgevonden, waarvan de uitspraak 22 mei 2019 is. Als hierop een positieve uitspraak wordt gedaan schept dit een belangrijk precedent.

Bestuursadviescommissie

Jan Rutten merkt op dat vorig jaar een bestuursadviescommissie in het leven is geroepen in verband met de kwestie rond de groep verontruste leden. Het bestuur stelt voor deze bestuursadviescommissie een permanent karakter te geven. Willy Thijssen is bereid gevonden als coördinator van de bestuursadviescommissie te fungeren.

Willy Thijssen doet de groeten van Henk Nolten die momenteel in het hospice verblijft. Op 10 mei 2019 wordt Henk 84 jaar en geeft hij een afscheidsfeest voor alle bekenden. Henk bedankt iedereen die medeleven betoond heeft en heeft vrede met zijn naderend einde.

Huurderscommissaris

Adelheid Kouws kan tot haar grote vreugde mededelen dat de werving- en selectieprocedure voor een nieuwe huurderscommissaris als opvolger van Lia Roefs wiens termijn 1 oktober 2019 afloopt, positief en constructief is verlopen. Branko Petkovsek, Jan Rutten en zichzelf hebben met Oosterpoort aan tafel gezeten en de procedure doorlopen. Uit de 16 reacties zijn met 5 kandidaten gesprekken gevoerd, waarna met 2 kandidaten een tweede gesprek heeft plaatsgevonden. Inmiddels is tot een unaniem gedragen voordracht van een nieuwe huurderscommissaris gekomen.

3. Concept verslag algemene vergadering 10 december 2018

Actielijst

18.03 Uitleg huurders woningtoewijzingssysteem blijft aandachtspunt voor het bestuur om nog op te pakken. *Het verslag wordt onder dankzegging aan de notulist ongewijzigd vastgesteld en de besluitenlijst en actielijst worden bijgesteld.*

4. Ingekomen en uitgaande stukken

Adelheid Kouws deelt mede dat in de week van 21 tot en met 27 december 2018 aangetekende brieven zijn ontvangen van 8 ontzette leden waarin bezwaar tegen de ontzetting is gemaakt. Op 29 december 2018 zijn aangetekende brieven door het bestuur verzonden aan de 8 ontzette leden met de mededeling dat in hun brieven de gronden van bezwaar en beroep ontbraken met het verzoek deze alsnog in te dienen. Op 3 en 4 januari 2019 zijn wederom aangetekende brieven van de 8 ontzette leden ontvangen waarin bezwaar tegen de ontzetting is gemaakt maar geen bezwaargronden waren opgenomen.

5.a. Verslag door de kascontrolecommissie

Willy Thijssen heeft met Peter Farla steekproefsgewijs de kas gecontroleerd en in uitstekende staat bevonden. De algemene vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het financieel verslag 2018.

5.c. Benoeming nieuw lid kascontrolecommissie 2019

Adelheid Kouws merkt op dat Willy Thijssen aftredend lid van de kascontrolecommissie is en stelt vast dat Willem ten Haaf zich kandidaat stelt als nieuw lid van de kascontrolecommissie en vervolgens hiertoe wordt benoemd door de algemene vergadering. De kascontrolecommissie bestaat daarmee uit Peter Farla en Willem ten Haaf. Leo de Vree wordt desgevraagd benoemd tot reserve-lid van de kascontrolecommissie.

5.b. Vaststelling financieel verslag 2018

Hans Kokke constateert dat de bijdrage van Oosterpoort met € 18.529,- aanzienlijk lager is dan voorgaande jaren. **John Tap** legt uit dat HV Woonbelang vorig jaar in de clinch lag met Oosterpoort en de groep verontruste leden, waardoor ook door de krapte van het bestuur van HV Woonbelang veel gebruik moest worden gemaakt van de Woonbond, hetgeen een kostenpost WKA-centrum opleiding en advies van € 6.639,29 opleverde. Dit leverde de nodige discussie met Oosterpoort op die uiteindelijk tot betaling van de bijdrage van € 18.529,- voor het laatste kwartaal 2018 heeft geleid. Oosterpoort kwam steeds met onredelijke argumenten om niet tot betaling over te gaan, hetgeen regelmatig onderwerp van gesprek was. **Hans Kokke** memoreert dat ten tijde van bewonersorganisatie 't Tegenwicht nog een bijdrage van € 30.000,- door Oosterpoort werd betaald. Het is niet aan Oosterpoort te oordelen over het inschakelen van de Woonbond. Oosterpoort moet gewoon haar afspraken nakomen en HV Woonbelang moet haar tanden laten zien. **John Tap** wijst erop dat de begroting 2019 tijdig is ingediend bij Oosterpoort en dat Oosterpoort wordt geacht de bijdrage in januari 2019 te betalen. Door Oosterpoort is dit echter steeds uitgesteld en getraïneerd. Op dit moment vindt nog steeds discussie met Oosterpoort over de begroting 2019 plaats. **Jurriaan Nijkerk** geeft aan dat HV Woonbelang wel degelijk haar tanden heeft laten zien en hemel en aarde heeft bewogen om Oosterpoort haar verplichtingen na te laten komen. Punt is dat directeur-bestuurder Eugène Jansen van HV Woonbelang af wil en wil werken met klantenpanels. Oosterpoort wilde HV Woonbelang opdragen de door de algemene vergadering goedgekeurde en vastgestelde begroting 2019 aan te passen, hetgeen door HV Woonbelang geweigerd is. **Hans Kokke** herhaalt dat het bestuur hierop

actie moet ondernemen. **Jurriaan Nijkerk** wijst erop dat de algemene vergadering het bestuur kan opdragen deze zaak met Oosterpoort recht te trekken.

Jan Rutten licht toe dat € 18.529,-- een vertekend beeld geeft, aangezien de € 22.000,-- op de reserverekening met de bijdrage is verrekend. Volgens wet- en regelgeving mag Oosterpoort een eventueel overschot verrekenen met haar bijdrage. De term "saldo verlies" is in feite een verkeerde benaming. HV Woonbelang heeft al die jaren nog nooit een tekort gehad en gaat zorgvuldig met de huurdersgelden om.

Kita Hulstijn wijst erop dat de reserverekening gebruikt had kunnen worden voor pr-doeleinden. **Monica Plamont** vult aan dat ook cursussen gevolgd kunnen worden.

Hans Kokke stelt vast dat het financieel verslag 2018 nog de nodige vragen oplevert die verder verduidelijkt moeten worden.

Adelheid Kouws geeft aan dat het bestuur de gemaakte opmerkingen over het financieel verslag 2018 ter harte neemt en stelt voor vaststelling van het financieel verslag 2018 door te schuiven naar de algemene vergadering van november 2019. Voor het uitgeven van gelden aan pr-doeleinden zijn een pr-plan en pr-strategie nodig. HV Woonbelang is zeker voornemens haar pr de komende tijd verder te ontwikkelen.

Jan Rutten wijst erop dat het bestuur lange tijd nog maar bestond uit 3 personen en sinds vorig jaar weer uit 6 personen.

Jurriaan Nijkerk werd begin 2018 gevraagd als bestuurslid en stapte in toen hij het echte verhaal over de situatie met Oosterpoort hoorde. Er viel behoorlijk wat puin te ruimen betreffende de bestuurlijke activiteiten in de jaren daarvoor. Het toenmalige bestuur van nog slechts 3 leden werd geconfronteerd met een groep verontruste leden die vermoedelijk met steun van Oosterpoort probeerde HV Woonbelang te saboteren. Hieraan moest noodgedwongen veel tijd en energie besteed worden. Op dit moment wil hij de pr opzetten. Contact en relatie met de raad van commissarissen van Oosterpoort is versterkt en de huurderscommissarissen wonen de bestuursvergadering en algemene vergadering van HV Woonbelang weer bij. Middels pr wil HV Woonbelang haar huurdersorganisatie weer verder op- en uitbouwen. De bestuursadviescommissie is door de problemen met de groep verontruste leden weer in het leven geroepen.

Hans Kokke memoreert dat de bestuursadviescommissie al langer bestond. De BAC zou per onderwerp benoemd worden. Met de adviezen van de BAC van een aantal jaren geleden is nooit iets gedaan.

Willy Thijssen merkt op dat bedoeling van de nu weer ingestelde bestuursadviescommissie ook is in een wisselende samenstelling per onderwerp gevraagd en ongevraagd het bestuur te adviseren.

Jurriaan Nijkerk vult aan dat leden van HV Woonbelang zaken bij de bestuursadviescommissie kunnen neerleggen. In die zin kan de BAC als een soort ombudsmanfunctie worden gebruikt.

Martien Geurts is van mening dat HV Woonbelang in 2018 grotendeels is gegijzeld door de groep verontruste leden. Afgelopen half jaar heeft het bestuur veel tijd en energie geïnvesteerd in de interne pr i.c. de verhouding met raad van commissarissen en directeur-bestuurder van Oosterpoort. Op het moment dat deze verhouding is hersteld kan gewerkt worden aan de externe pr. Hij pleit ervoor een streep te zetten onder het verleden en vooruit te kijken. **Hans Kokke** stelt dat er reden moet zijn om niet te hoeven verwijzen naar het verleden. Af en toe is het kennelijk nodig te wijzen naar het verleden en afspraken die toen gemaakt zijn.

Vaststelling van het financieel verslag 2018 wordt doorgeschoven naar de algemene vergadering november 2019.

6. Bestuursverkiezing

Adelheid Kouws deelt mede dat Jan Rutten herkiesbaar is als voorzitter. Er heeft zich geen andere kandidaat gemeld. Martien Geurts is verkiesbaar als bestuurslid, nadat hij 2 jaren taakvrijwilliger is geweest. Hij is van grote waarde gebleken voor het bestuur, zowel op het gebied van het notuleren als qua inhoudelijke inbreng. Op beide terreinen geniet hij een grote deskundigheid. Martien Geurts voldoet aan artikel 8 lid 4 van de statuten, zodat geen belemmering bestaat voor deze voordracht uit het bestuur. Zij gaat over tot besluitvorming over de benoeming van Martien Geurts als bestuurslid, hetgeen geschiedt bij handopsteking, en stelt vast dat de algemene vergadering hem unaniem met algemene stemmen benoemt tot bestuurslid. Vervolgens gaat zij over tot besluitvorming over de benoeming van Jan Rutten als voorzitter, hetgeen geschiedt bij handopsteking, en stelt vast dat de algemene vergadering hem unaniem herbenoemt als voorzitter.

Jan Rutten zegt de algemene vergadering dank voor het vertrouwen en zijn herbenoeming als voorzitter. Hij zal zijn uiterste best doen het nog een periode als voorzitter vol te houden. Dit zal wel zijn laatste termijn als voorzitter zijn. Hij had 2 oproepen gedaan in de Nieuwsflits voor een nieuwe voorzitter, waarop helaas geen reactie vanuit het ledenbestand kwam. Afgelopen jaar was voor HV Woonbelang en hemzelf minder prettig. Als bestuur is het niet prettig een groep leden te moeten ontzetten.

Martin Braam pleit voor een professionele invulling van de voorzittersfunctie. **Jan Rutten** heeft naar deze mogelijkheid geïnformeerd maar moeten concluderen dat dit financieel gezien niet mogelijk is voor een vereniging als HV Woonbelang. Het inhuren van een professional betekent een uurtarief van € 150,--.

Martin Braam weet dat het functioneren als voorzitter van een huurdersorganisatie een zware taak is. **Adelheid Kouws** wijst op het algemeen maatschappelijk verschijnsel dat het moeilijk is vrijwillige bestuursleden te vinden.

7. Rondvraag en sluiting

Kita Hulstijn informeert naar de verhouding met Oosterpoort. Enerzijds hoort zij dat de verhouding hersteld is en anderzijds dat deze nog moeizaam is. De publieke opinie is dat de verhouding tussen HV Woonbelang en Oosterpoort niet goed is. **Branko Petkovsek** geeft aan dat de relatie met Oosterpoort op moeizame wijze de goede kant opgaat. Het herstel gaat niet van vandaag op morgen, daarvoor is er teveel gebeurd. Een en ander heeft ook met de groep ontzette leden te maken die door Oosterpoort is gefaciliteerd en geadviseerd. Directeur-bestuurder Eugène Jansen blijft de groep ontzette leden serieus nemen en leeft met hen mee. Branko heeft inmiddels goede contacten met bestuurssecretaris Michelle Heijnen-Rook. Als de directeur-bestuurder een dubbele loyaliteit heeft is het moeilijk de verhouding ten goede te keren, maar hij heeft hierin wel vertrouwen. Directeur-bestuurder Eugène Jansen geeft ruiterlijk toe dat zijn loyaliteit meer bij de groep ontzette leden ligt. **Jurriaan Nijkerk** onderstreept dat de verhouding met de raad van commissarissen en huurderscommissarissen goed is. De verhouding met de directeur-bestuurder is twijfelachtig.

H. van Groningen vraagt of de groep ontzette leden nog actief is binnen Oosterpoort. **Adelheid Kouws** reageert dat leden van de groep deelnemen aan de klantenpanels. **Hans Kokke** vult aan dat in een klantenpanel zo'n 10 personen deelnemen, waarvan er 3 of 4 van de groep ontzette leden zijn. In de klantenpanels wordt gesproken over bepaalde thema's en niet over HV Woonbelang. **Willy Thijssen** heeft vanmiddag het klantenpanel over het huurbeleid bijgewoond en is hiervan een stuk wijzer geworden. Het klantenpanel heeft op zich geen enkele status, Oosterpoort kan doen wat het wil met wat hieruit komt.

Adelheid Kouws bedankt de leden voor hun komst en inbreng en sluit de algemene vergadering om 21.15 uur. Aansluitend houdt Jurriaan Nijkerk een presentatie over het thema de energievoorziening in de toekomst.

Berg en Dal, 15 april 2019

Algemeen bestuur Huurders Vereniging Woonbelang,

de voorzitter,

de secretaris,

J. Rutten,

B. Petkovsek

BESLUITENLIJST

Datum ALV	Nr	Besluit	Wie
15 april 2019	19.01	Kascontrolecommissie bestaat uit Peter Farla en Willem ten Haaf met Leo de Vree als reserve.	AV
	19.02	Vaststelling financieel verslag 2018 doorgeschoven naar algemene vergadering november 2019	AV
	19.03	Jan Rutten herbenoemd als voorzitter	AV
	19.04	Martien Geurts benoemd als bestuurslid	AV

ACTIELIJST

Datum ALV	Nr	Actie	Gereed
10 dec 2018	18.03	Mogelijkheid onderzoeken uitleg aan (potentiële) huurders over woningtoewijzingssysteem	Januari 2019
15 april 2019	18.04	Mogelijkheden huurverlaging/huurbevriezing voor dure scheefwoners bespreken met Oosterpoort	Mei 2019